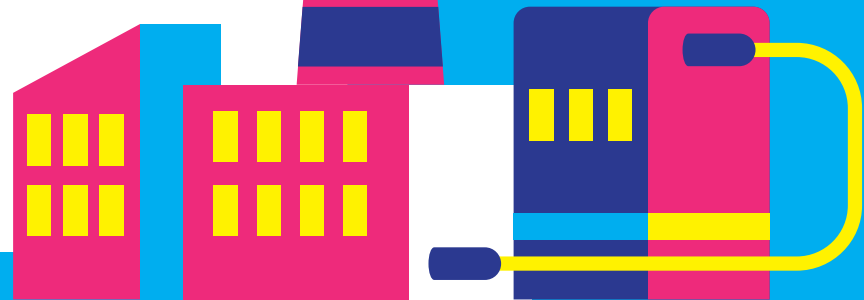


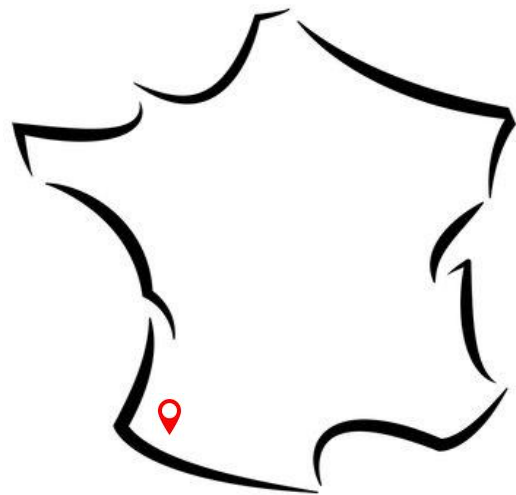
# Le bail emphytéotique et le bail à construction comme outils de gestion et de commercialisation des Z.A.E.

M. Antoine HIELLE – Directeur Développement économique,  
Affaires juridiques, Stratégie financière et fiscale



## La Communauté de communes des Luys en Béarn *“ L'énergie d'un territoire ”*

- Création au 1/01/2017 – 92 conseillers – Président: B. PEYROULET
- 66 communes – 514 km<sup>2</sup> - 29 500 habitants
- Membre du PM du Pays de Béarn et du T.I. « Lacq-Pau-Tarbes »
- 3 000 établissements (TPE-PME)
- 10 000 emplois (dont 25% d'emplois industriels sous-traitance aéronautique )
- 15 Z.A.E. (300 Ha environ dont plus d'1/3 en B.E.)



# 3 Z.A.E. sous le format "Baux emphytéotiques et baux à construction"

1



Z.A.E du Haut-Ossau 1

42 Ha

B.E. 1980-2030

2



Z.A.E du Haut-Ossau 2

26 Ha

B.E. 1990-2040

3



Z.A.E du Pont-Long

40 Ha

B.E. 2003-2053

## 3 Z.A.E. sous le format “Baux emphytéotiques et baux à construction”

- Contexte historique particulier: L'emprise foncière de ces 3 Z.A.E. est la propriété du Syndicat du Haut-Ossau (commission syndicale composée de 8 communes).
- 3 baux emphytéotiques ont été conclus entre le Syndicat du Haut-Ossau et la CCLB.
- Outil qui a permis de mobiliser des emprises foncières afin de réaliser des opérations d'aménagement de Z.A.E. sans procédures d'acquisitions foncières, de mise en œuvre du DPU ou d'expropriations.
- Baux à construction conclus entre la CCLB et les entreprises puis cessions partielles de droit au B.E.
- Loyers des entreprises versés à la CCLB puis la CCLB reverse au SHO les loyers (en déduisant les annuités des emprunts réalisés pour aménager les Z.A. + part de loyer variable assise sur le poids de la fiscalité éco).

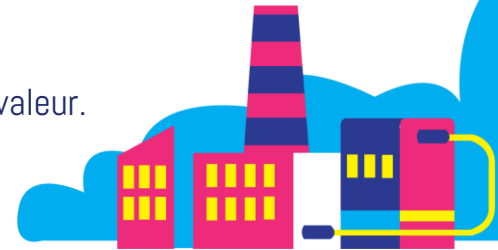


# Principales caractéristiques des baux conclus avec les entreprises

- Tous les baux font l'objet d'actes notariés.
- Durée des baux indexée sur la durée des baux emphytéotiques restant à courir (50 ans maximum).
- Possibilité de prorogation (+ 40 ans) via la signature d'un avenant par anticipation sur les 2 premières Z.A.E.
- Loyer annuel d'environ 1,25 €/m<sup>2</sup> soit 12 500 € pour 1 Ha. Indexation annuelle des loyers sur l'Indice du Coût de la Construction (I.C.C.).
- Pacte de préférence inséré dans les actes permettant d'apporter des garanties au preneur en fin de bail si celui-ci n'est pas prorogé.
- S'agissant de droits réels immobiliers, le preneur peut prendre une hypothèque ou toute autre garantie.
- Le preneur peut, en cours d'exécution du bail, céder partiellement ou totalement son droit au bail en même temps qu'il cède la construction édifiée sur l'assiette foncière.

# Avantages du dispositif

- Permet d'avoir un suivi permanent et exhaustif des mouvements d'entreprises sur ces Z.A.E.. Lors des cessions partielles ou totales de droit au bail, la Communauté de communes est nécessairement informée (contre-signature de l'acte de cession). La Communauté de communes est souvent mobilisée par le cédant pour expliquer les ressorts du droit au bail à l'acquéreur, ce qui permet de nouer des liens avec ce dernier dès son arrivée sur le territoire.
- Pas de pression à la vente pour équilibrer une opération d'aménagement avec des recettes issues des ventes. Permet d'être sélectif et de définir finement (au-delà des données réglementaires) les engagements pris par le preneur en termes de caractéristiques de la construction et de délai de construction.
- Permet aux entreprises de ne pas immobiliser de fonds dans l'acquisition d'un terrain. Les loyers sont des charges.
- Résiliation possible du bail à construction si engagements non tenus.
- Limite les effets spéculatifs sur le foncier économique même si le droit au bail revêt une valeur.
- Favorise dans le temps la densification des Z.A.E. et l'ancrage des entreprises.
- Outil différenciant par rapport à la cession classique. Certains acquéreurs affichent une préférence pour le bail à construction/emphytéotique. Cela correspond aux standards de la gestion patrimoniale de certaines entreprises...mais d'autres souhaiteront toujours détenir la pleine propriété du foncier...





## Clés du succès

- Beaucoup de pédagogie auprès des chefs d'entreprises, des directions immobilières des Sociétés, de leurs conseils (avocats, notaires, banques, etc.).
- Intérêt de proposer le bail emphytéotique dans le cadre d'un « package » avec des solutions de portage immobilier (VEFA, Usine-relais en location-vente, etc...).
- Levier de prise de possession de foncier aujourd'hui activé non plus seulement par des industriels mais aussi par des logisticiens, des acteurs du service à l'industrie, des investisseurs/promoteurs mais aussi des artisans-commerçants et des gérants qui portent naturellement leurs investissements immobiliers via des SCI. Faire de chaque entreprise preneuse d'un bail « une ambassadrice » du dispositif.
- Donner de la visibilité aux entreprises en anticipant largement les orientations et décisions avant la fin du bail (au moins 15 ans avant).
- Moderniser en permanence les Z.A.E..

